EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Rollandslia 114
5115 Ulset

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 28/08/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 207
Hjemmelshaver:	Belinda Morgan
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	54
Byggeår:	1978
Tomt:	36 675,2 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Belinda Morgan
Befaringsdato:	26.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Monica Therese Steensæth
Kontaktperson: Monica Therese Steensæth

Beliggenhet:
Boligen ligger sentralt til i et etablert området i Åsane. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 953 883 155
Navn/foretaksnavn: ROLLAND BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 23.01.1973

Takstobjektet:
2-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 16,2m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4,6m².

Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.
Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har gulvbelegg, gangen og kjøkkenet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser og malte flater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lagt parkettgulv i 2021.
- Skiftet stikkontakter og brytere i 2021.
- Malt overflater i 2021.
- Skiftet benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri på kjøkkenet i 2026.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	52	0	0	16
Kjellerbod	0	5	0	0
SUM BYGNING	52	5	0	16
SUM BRA	57			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(4m²), bad/vaskerom(4,4m²), soverom(9,8m²), stue(23,9m²), kjøkken(6,4m²), bod(2,3m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,6m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1978 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

28/08/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser og malte flater på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist sprekkdannelser på veggfliser i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner).

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjik og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering innen kort tid.

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser øker risikoen for at skader og lekkasjer kan oppstå i sluk. Oppgradering må påregnes innen kort tid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene har ikke datostempling.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 16,2m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Tilstrekkelig tilkomst er viktig for og kunne utføre inspeksjoner, dersom skader plutselig skulle oppstå er det viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes. Forholdet øker risikoen for at skader ikke oppdages.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt ada dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det ble gjennomført el.kontroll i 2025.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Tilstrekkelig tilkomst er viktig for og kunne utføre inspeksjoner, dersom skader plutselig skulle oppstå er det viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes. Forholdet øker risikoen for at skader ikke oppdages.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist sprekkdannelser på veggfliser i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner).
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjik og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering innen kort tid.

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser øker risikoen for at skader og lekkasjer kan oppstå i sluk. Oppgradering må påregnes innen kort tid.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Rollandslia 114, 5115 ULSET

21 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rollandslia 114	Rollandslia 114	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd fulltid i boligen siden jeg kjøpte i Juni 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Morgan, Belinda

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet stikkontakter og lysbrytere

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget ønsker å bygge på en 5. etasje på blokkene, og installere heis. Dette ble ikke godkjent av kommunen eller til slutt, Statsforvalteren. Dette er lagt på hyllen av borettslaget enn så lenge, men de skal vurdere det på nytt om et par år.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68784867

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Belinda Morgan	**2026-07-21**

Identification

Belinda Morgan

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Rollandslia 114, 5115 ULSET**	
Dato for energimerking **17.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322430**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139751124**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **207**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 868 kWh**



Rollandslia 114, 5115 ULSET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rollandslia 114, 5115 ULSET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ROLLAND BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

FOR

ROLLAND BORETTSLAG



Revidert: Mars 2024

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

ROLLAND BORETTSLAG
Mailadr.: rollandbrl@mittvestbo.no

Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Hver leilighet skal være merket med navneskilt på platen ved inngangsdør og på postkassen. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på terrassen.
Det er ikke tillatt å montere jacuzzi eller boblebad på terrassene.

Boligen og boområdet

Støy i boligen og boområdet skal unngås i tidsrommet kl. 23 - 06. Hamring, boring o.l. kan bare skje i tidsrommet kl. 08 - 20 på hverdager og kl. 10 - 16 på lørdager. Ved tilstelninger, fester o.l. må en varsle naboene. Hensetting av personlige eiendeler i fellesganger er ikke tillatt, dette gjelder også bodganger.

Dyrehold – med dyrehold menes hund og katt

Jfr. vedtak på ordinær generalforsamling 7. mai 2019 ble tidligere forbud mot dyrehold opphevet og dyrehold tillates mot søknad til styret og styret ble gitt fullmakt til å godkjenne/avslå søknadene. Likeledes ble søknadskjema med ordensregler for dyrehold vedtatt. Følgende søknadsskjema med ordensregler gjelder fra 7.5.2019.

SØKNAD OM DYREHOLD

Til styret i Rolland Borettslag

Undertegnede: _____

Adresse: _____

søker herved om å holde hund/katt av kjønn/rase/alder og navn:
_____

Begrunnelsen er: _____

_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler jfr. vedtak på Generalforsamling 7.5.2019.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med Lov om hundehold (Hundeloven) av 1.1.2004 og bestemmelsene i denne. Særlig gjelder dette Lovens Kap.1 § 3 Generelt aktsomhetskrav. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og i trappeoppganger.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed og lignende.
4. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for naboene for eksempel med bjeffing, uling, krafsing og lignende.
5. Maksimum dyrehold per leilighet er en.
6. Dyreholder er gjort kjent med at vesentlig mislighold av husordensreglene knyttet til dyrehold kan medføre pålegg om fjerning av dyret.
7. Jeg forplikter meg til å rette meg etter de til en hver tid gjeldende bestemmelser/regler for dyrehold i ordensreglene.
8. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene og vedtektene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av ordensregler og vedtekter og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.
9. Samtlige enheter i oppgangen er orientert om dyreholdet – eventuelle innvendinger skal videreformidles til styret.

_____ Sted/dato

_____ Andelseiers underskrift

Søknad om dyrehold fås ved henvendelse til styret.

VARMEPUMPE OG RETNINGSLINJER FOR MONTERING (Ny mars 2024)

Styret i borettslaget har vedtatt at før varmepumpe anskaffes skal det søkes om dette til styret og at følgende retningslinjer gjelder vedrørende:

Montering:
Varmepumpen skal anskaffes gjennom og monteres av autorisert varmepumpeleverandør.
Varmepumpen skal monteres utvendig på bakkestativ med vibrasjonsdempere og i høyde ikke høyere enn 90 cm eller ikke høyere en montert rekkverk på terrassen. Varmepumpens støy for utedel skal ikke overstige 50 desibel.
Vedlikehold:
Beboer som anskaffer varmepumpe, må etablere serviceavtale hvor service utføres minst annet hvert år av autorisert varmepumpeleverandør. Krav om slik serviceavtale skal fremlegges på forespørsel fra styret i laget.
Dersom varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep i byggkonstruksjonen utbedres og bekostes av beboer.
Ved klage er beboer ansvarlig for at dokumenterte retningslinjer fra borettslaget er fulgt. Ved salg av leilighet skal beboer opplyse ny eier om gjeldende retningslinjer.
Dersom varmepumpe blir installert i strid med gjeldende retningslinjer, vil beboer bli belastet for kostnadene ved utbedring og eller demontering.
Ikraftreden:
De vedtatte retningslinjene vil være gjeldende fra **1. mars 2024.**

Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Bosscontainer skal kun benyttes til husholdningsavfall. I bosshus skal det opprettholdes god orden og renslighet for å unngå utøy. Det må ikke settes avfall utenfor containere. Papp og papir kastes i papircontainer. Annet avfall må beboer selv bringe til offentlig mottak, dette gjelder spesialavfall og avfall med stort volum.

Renhold

Den enkelte beboer har ansvar for å rengjøre takrennen utenfor egen terrasse for å unngå overløp til terrassen under. Borettslaget leier inn ekstern vaskehjelp til fellesganger og inngangspartier. Snøbrøyting og strøing av gangveier blir foretatt av innleid firma. Den enkelte beboer har likevel ansvar for å holde det rent og ryddig utenfor egen inngang, og er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising, f.eks. i forbindelse med oppussing av egen leilighet.

Tørking og lufting av tøy

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Oppheng av klær må ikke forekomme slik at det henger utenfor terrassekanten eller ut gjennom vinduer. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper og andre plagg ut over terrassekant eller ut vinduer.

Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. I klosettet skal det kun kastes toalettpapir. Stoppekranen bør stenges ved lengre fravær for å hindre vannskade.

Brannslukningsapparat og røykvarslere

Beboerne har selv ansvar for regelmessig kontroll av brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på anviste oppstillingsplasser. Besøkende med kjøretøy henvises til gjesteparkeringen, og skal da bruke gjesteparkeringskort. Merk at gjesteparkeringsplasser i utgangspunktet ikke kan benyttes av beboere.
Det er Vestpark som regulerer de privatrettslige parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

ROLLAND BORETTSLAG
Mailadr.: rollandbrl@mittvestbo.no

Øvrig ferdsel med bil i boområdet skal skje på en forsvarlig måte iht. skilt og veimerking. Feilparkerte biler bøtelegges eller borttaues for eieres regning. Kjøring på gangvei foran inngangen til blokkene er kun tillatt ved nødvendige ærend som følge av tung last eller uførhet. Kjøring foran inngangene skal unngås på sen kvelds- og nattestid.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde egen garasjeplass fri for avfall. Garasjen er heller ingen lagringsplass, og kan i henhold til gjeldende brannvernforskrift heller ikke benyttes som verksted eller vaskeplass. Heller ikke området foran bosshusene skal benyttes som vaskeplass/reparasjonsplass for kjøretøy.

Garasjen kan kun leies ut til beboere i Rolland Borettslag, og styret skal alltid ha beskjed om hvem garasjen blir leid ut til.

El-bil lading

Samtlige parkeringsplasser i garasjeanleggene er tilrettelagt av ANEO for lading av EL-bil. Dersom en ønsker abonnement på lading kontaktes ANEO på følgende adresse: ANEO.com.

Melding og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

Plikter/ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) av leiligheten må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret.

Andre bestemmelser

Oppgangsansvarlig

I hver oppgang skal det alltid være valgt eller utpekt en oppgangsansvarlig. Oppgangsansvarlig skal bl. a. organisere felles vasking og holde oppsyn med at ordensreglene følges.

Grilling

Det er kun tillatt med elektrisk grill.

Parabolantenne

Det er ikke tillatt å montere egen parabolantenne.

Ballspill

Det er ikke tillatt å spille ball foran inngangspartiene eller mellom blokkene. Fotball henvises til egen fotballbane.

Navneskilt

Det skal settes opp tydelig navneskilt (ikke klisterlapper eller papirlapper) på postkassen og på treplaten ved siden av inngangsdøren. Det skal ikke settes skilt på selve døren pga. branngaranti for B-30 dør.

Husordensreglene er gjennomgått og revidert i samsvar med vedtektene og generalforsamlingsvedtak av 7. mai 2019 og revidert 1.Mars 2024.

Bergen, 1. Mars 2024
Styret i Rolland Borettslag

ROLLAND BORETTSLAG
Mailadr.: rollandbrl@mittvestbo.no

Vedtekter

for **Rolland Borettslag** org nr **953 883 155**

tilknyttet **Vestlandske Boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **23/1-73**, sist endret den **10. mai 2005 og 9. mai 2006.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
ROLLAND BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Bergen kommune** og har forretningskontor i **Bergen kommune**.

(2) Borettslaget er tilknyttet **VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **100,-**

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som entredører**,** vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier plikter å påse at ytterdør mellom leilighet og trappeoppgang ikke blir utsatt for behandling som perforerer eller skader dørens overflate, eller på annen måte ødelegger dørens tekniske kvaliteter. Kostnadene ved reparasjon eller utskiftning av døren pga slike skader bære av andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt lås, postkasse med lås.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og avløpsrenne på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem representerer laget i felleskap.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Rolland Borettslag

Andelseierne i Rolland Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 14.04.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Rollandslia 106. Selskapslokalet..

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité
- 5.6 Valg av dugnadsutvalg

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Innmeldte saker

- 7.1 Diverse forhold som ønskes tatt opp - Marit Clausen Jeeves
- 7.2 Felling av trær - Astrid og Egil Andersen
- 7.3 Ønske om låst gatedør hele døgnet, for økt trygghet - Jane K. Kalleklev

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

26.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Valgkomitéens innstilling 2026/27

Valgkomitéen i Rolland Borettslag har bestått av:

- Grete Herstad
- Randi Solberg

Valgkomiteen innstiller Bjørn Bratlie som nytt styremedlem.
Øyvind Kalleklev innstilles som varamedlem.

Valgkomiteens begrunnelse er god kjønns- og aldersfordeling, Det ligger til grunn for de forslag som presenteres her.

Valgkommiteens innstilling for perioden 2026/27 er:

- Styreleder: Monica Steensæth, 2 år
- Styremedlem: Bjørn Bratlie, 2 år
- Styremedlem: Bjarne Herstad, 2 år
- Styremedlem: Zdravko Brkic, 2 år
- Varamedlem: Charlotte Bruaas Hoplad, 1 år
- Varamedlem: Øyvind Kalleklev, 1 år

Helge Holsen stiller ikke til gjenvalg. Vi takker for god innsats.

Dugnadsutvalget:

Serena Hille innstilles som ny leder og følgende har sagt seg villige til gjenvalg for 1 år:

- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Overvoll
- Elin Askeland

Valgkomiteen:

Ønsker ikke gjenvalg.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Helge Holsen ble valgt som styreleder for 2 år i 2024 og er på valg i år. Han tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Monica Steensæth som ny styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Monica Steensæth velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Monica Therese Steensæth, ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025, og er opprinnelig ikke på valg i år, men stiller i år til valg som styreleder.

Øyvind Kalleklev ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Kalleklev ønsker ikke gjenvalg, men stiller til valg som vara.

Bjarne Herstad ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Herstad har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Elin Askeland ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Askeland har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Zdravko Brkic ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024, og er på valg i år. Brkic stiller til valg som styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Bjørn Bratlie som nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Bjarne Herstad velges som styremedlem for 2 år.

Elin Askeland velges som styremedlem for 2 år.

Zdravko Brkic velges som styremedlem for år.

Bjørn Bratlie velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Charlotte Bruaas Hopland og Zdravko Brkic ble valg som varamedlemmer for 1 år i 2025. Hopland stiller til gjenvalg, mens Brkic stiller til valg som ordinært styremedlem.

Valgkomiteen innstiller Øyvind Kalleklev som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Charlotte Bruaas Hopland velges som varamedlem for 1 år.

Øyvind Kalleklev velges som varamedlem for 1 år

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéen i Rolland Borettslag har bestått av Grete Herstad og Randi Solberg.

Valgkomiteen ønsker ikke gjenvalg. Det velges ny valgkomite for 2026/27.

5.6 Valg av dugnadsutvalg

Serena Hille innstilles som ny leder i dugnadsutvalget, og følgende har sagt seg villige til gjenvalg for 1 år:

- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Øvervoll
- Elin Askeland

Forslag til vedtak: Som dugnadsutvalg for 1 år velges

- Serena Hille (leder)
- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Øvervoll
- Elin Askeland

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Innmeldte saker

Saker som styret har mottatt innen fristen.

7.1 Diverse forhold som ønskes tatt opp - Marit Clausen Jeeves

Innmeldt sak:

1) Skal vi ha det samme styret slik det er i dag?
2) Hva tar de i honorar eller betaling nå? Alt tatt med i betraktning ?
Barkaleitet tar va 140000 pr år og vi har tatt. Kr 270.000,- hvorfor tar vi så mye mer?
Vi fikk jo aldri heis slik de har mm

3) Får vi vite hva som skjedde med alle de pengene som det forrige styret fikk/tok?
4) Parkeringen vil vi ha den slik det er i dag? Før var det gratis - mange klager!!
5) Hva med heis er den lagt helt på hyllen?
Nå er det nye regler, nye folk i kommunen etc!
Her er det ca 70 % eldre og flere som ønsker
det litt lettere å komme seg ut! De jo helst at
folk skal bor så lenge hjemme som mulig !
Der er også andre tilskudd etc så man kan
søke om til heis med mer!
6). Det ble veldig mye klipping av trær ol

Det var det for nå håper dette blir tatt opp i Plenum.

Mvh Marit Clausen Jeeves
Nb ble vi gjøre mer med tilfluktsrommene!

Styrets innstilling: Sak 1 og 2 er i realiteten å anse som innspill til de faste sakene om valg av styre og styrets honorar. Innmelder har fått beskjed om at synspunktene bør fremmes under behandling av disse sakene. Sak 6 behandles senere (under 7.2)

Styret kan ikke se at de øvrige sakene er utformet slik at det er mulig å utlede konkret hva innmelder mener at de forskjellige vedtakene skulle blitt. Sakene bærer preg av å være utrykk for misnøye om ulike forhold i borettslaget, mer enn å presentere konkrete forslag til løsninger som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Styret ønsker imidlertid å imøtese behovet for å belyse disse temaene. Styrets innstilling er derfor at sakene tas til orientering og at det snarlig kalles inn til et allmøte/ beboermøte for for å ta opp disse og eventuelt andre temaer andelseierne ønsker å ta opp.

Styret kan forplikte seg til å kalle inn til dette møtet innen en gitt dato.

7.2 Felling av trær - Astrid og Egil Andersen

Innmeldt sak:

Vi setter pris på den gode jobben styret har gjort mht å felle trær på grøntarealet, det ser veldig flott ut. Vi ønsker imidlertid at det felles et par trær til, og vi har snakket med flere beboere som støtter vårt syn. De to trærne det gjelder påvirker lys- og solforhold for flere leiligheter.

Vi er kjent med at spesielt det ene treet står igjen grunnet sin høye alder, vi mener dette alene ikke er god nok grunn til å la være å felle også dette treet.

Ved å felle også disse trærne vil området se helhetlig ryddigere ut og flere leiligheter vil få bedre lys- og solforhold.

Felling av disse trærne vil medføre økt trivsel for beboerne og grøntarealet vårt vil totalt sett se mer innbydende ut for både beboere, besøkende og naboer.

Forslag til vedtak: **Alternativ 1:** Forslaget avvises.

Alternativ 2: Forslaget godkjennes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget avvises og at det ikke felles flere trær på nåværende tidspunkt, men at det eventuelt kan tas opp til behandling igjen ved en sener anledning.

7.3 Ønske om låst gatedør hele døgnet, for økt trygghet - Jane K. Kalleklev

Innmeldt sak:

Jeg ønsker å ta opp forslag om at gatedøren holdes låst hele døgnet.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om økt trygghet og sikkerhet for alle beboere. En låst gatedør vil kunne bidra til å:

- Redusere uønsket ferdsel på eiendommen
- Forebygge innbrudd og hærverk
- Sikre at kun beboere og autoriserte har tilgang

Jeg mener dette vil være et enkelt, men effektivt tiltak for å styrke bomiljøet og sikkerheten i borettslaget.

Forslag til vedtak: **Alternativ 1:** Forslaget avvises. Dagens ordning hvor ytterdørene låses på kveldstid, ved nærmere bestemte klokkeslett opprettholdes.

Alternativ 2: Forslaget godkjennes (de oppgangene som ønsker det kan holde gatedøren låst hele døgnet)

Styrets innstilling: Forslaget var oppe til behandling på fjorårets GF. Det ble da avvist med 40 mot 11 stemmer. Det store flertallet viser etter styrets syn hva som er den gjeldende oppfatningen i laget.

Styrets innstilling er at saken avvises.

Ettersom det er flere oppganger med barn som er ute og leker på dagtid vil en evt. godkjenning av forslaget skje med det forbehold at de oppgangene som ønsker å opprettholde dagens ordning får mulighet til det.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Rolland Borettslag tirsdag 14.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Kort årsberetning 2025 for Rolland Borettslag.

Virksomhetens art og lokalisering.

Rolland Borettslag er et samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet ligger i Bergen Kommune.

Styrets arbeid.

Det sittende styret har i 2025 avholdt 10 styremøter og behandlet 122 saker. Vi har tilstrebet en flat organisering av styret og fordelt oppgavene etter kunnskap og ønske.
Mye av styrets arbeid har dreid seg om vedlikehold og økonomi.

Vi har noen lekkasjer i borettslaget og noen av disse har vært der i noen år. Spesielt gjelder dette A-blokken. Styret har derfor besluttet at vi må skifte hele taket i A-blokken i år. For tiden er det ingen lekkasje i B-blokken, men taket er gammelt og bør skiftes likevel.
Dette blir en stor kostnad for borettslaget i 2026, men det må gjøres.

Lekeplassen ble oppgradert i 2025 og det kommer flere lekeapparater i år.

Som alle vet har vi innført et nytt, digitalt parkeringssystem med Vest Park. Det ga en del problemer i begynnelsen, men det ser ut til å fungere greit nå.

Vi har en del oppsparte penger og styret syntes renten i Vestbos nye bank, Heder Bank, var for dårlig. Defor overførte vi en del av disse pengene til en høyrentekonto i Fana Sparebank. Disse pengene kan være gode å ha til fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

SFTY.

I 2024 undertegnet styret en avtale med SFTY om det omfattende sikkerhetssystemet vi har i dag. SFTY er et norsk selskap som ble solgt til Residio i 2023. Resisdio er et amerikansk selskap.

Problemene med SFTY startet allerede under monteringen av systemet. Montørene møtte ikke opp til avtalte tider og mye av det de monterte var stygt utført, spesielt på noen av toalettene. Så startet de falske alarmene både med med røykvarslerne og vannvarslerne. Hos noen stengte systemet vanntilførselen til leiligheten. Dette har ført til stor usikkerhet og misnøye hos oss alle.

Styret tok selvfølgelig kontakt med lederne i SFTY og så startet et langt løp for å kunne annulere avtalen. Vi hadde mange møter, i begynnelsen var Laksevåg Rør og Høva Elektro med på disse møtene, men ingen ting førte frem.

SFTY innrømmet aldri at de hadde gjort noen feil, men skyldte på alle andre. I de første møtene var det rørleggerne eller elektrikerne sin feil, senere ble det beboernes feil, aldri SFTY.

Vi fikk hjelp av juristene i Vestbo og de ble med på møter og korrespondansen med SFTY. Til slutt ga vi opp hele saken, noe juristene var enige i. Det er synd å si det, men utmattelsestrategien til SFTY førte frem.

HMS.

Monica og Elin styrer borettslagets HMS. De følger alle lover og regler i arbeidet i samarbeid med HMS-avdelingen i Vestbo.

Styret.

Det sittende styret har bestått av:

Formann:	Helge Holsen
Styremedlemmer:	Elin Askeland
	Monica Therese Steensæth
	Øyvind Kalleklev
	Bjarne Herstad
Varamedlemmer:	Charlotte Bruaas Hopland
	Zdravko Brkic

Varamedlemmene ble innkalt til samtlige styremøter.

Det er bare Monica som ikke er på valg i år.

65 Rolland Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		7 456 424	7 071 164	7 448 424	7 458 424
Innkrevde finanskostnader		837 263	795 370	837 936	837 936
Andre inntekter	7	948 458	875 609	927 360	937 360
SUM INNTEKTER		**9 242 145**	**8 742 142**	**9 213 720**	**9 233 720**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	207 309	222 240	308 800	672 000
Styrehonorar	8	160 000	275 000	275 000	275 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	52 217	66 876	90 776	126 759
Andre personalkostnader	8	538	504	605	592
Forretningsførsel		215 592	203 394	215 595	247 216
Kontingent BBL		41 400	41 400	41 400	41 400
Andre honorarer		23 262	64 850	67 250	12 208
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		573 692	448 322	540 000	631 000
Energikostnader		229 245	305 939	350 000	300 000
Kommunale avgifter		2 204 723	2 005 616	2 153 597	2 315 000
Andre driftskostnader	9	1 611 837	1 739 768	2 360 285	1 622 620
Vedlikehold	10	2 480 101	1 569 902	1 525 000	2 914 000
SUM KOSTNADER		**7 811 667**	**6 955 561**	**7 940 558**	**9 169 545**
DRIFTSRESULTAT		**1 430 478**	**1 786 581**	**1 273 162**	**64 175**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		222 224	223 988	0	352 000
Finanskostnader		302 503	251 401	304 406	254 730
NETTO FINANSPOSTER		**-80 279**	**-27 413**	**-304 406**	**97 270**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 350 199**	**1 759 167**	**968 756**	**161 445**
Overføringer og disponeringer		**1 350 199**	**1 759 167**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	20 882 500	20 882 500
Andre driftsmidler	2	1 277 690	1 277 690
Sum anleggsmidler		**22 160 190**	**22 160 190**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 063	469
Restanser felleskostnader		99 233	0
Vestbo i mellomregning		10 964	9 716 253
Andre fordringer		326 354	823 222
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		10 417 696	9 472
Sum omløpsmidler		**10 856 309**	**10 549 416**
SUM EIENDELER		**33 016 499**	**32 709 606**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	13 800	13 800
Sum innskutt egenkapital		**13 800**	**13 800**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	21 140 314	19 790 116
Sum opptjent egenkapital		**21 140 314**	**19 790 116**
Sum egenkapital	**4**	**21 154 114**	**19 803 916**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	5 279 203	5 813 963
Annen langsiktig gjeld	5	914 075	1 006 976
Borettsinnskudd	6	5 140 200	5 140 200
Sum langsiktig gjeld:		**11 333 478**	**11 961 139**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		92 136	0
Leverandørgjeld		221 454	743 079
Skyldig off. myndigheter		16 891	10 068
Annen kortsiktig gjeld		198 425	191 403
Sum kortsiktig gjeld		**528 907**	**944 550**
Sum gjeld:		**11 862 385**	**12 905 690**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 016 499**	**32 709 606**

Sted:_____, dato:_____

Helge Holsen Styreleder	Øyvind Kalleklev Styremedlem	Bjarne Herstad Styremedlem
Monica Therese Steensæth Styremedlem	Elin Askeland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**9 604 865**	**8 482 032**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 350 199	1 759 167
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-534 760	-543 969
Andre poster som påvirker disponible midler	-92 902	-92 366
B. Årets endring i disponible midler	**722 537**	**1 122 833**
C. Disponible midler	**10 327 402**	**9 604 865**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	10 964	9 716 253
Kortsiktige fordringer	427 649	823 691
Kontanter og bankinnskudd	10 417 696	9 472
Omløpsmidler	**10 856 309**	**10 549 416**
Kortsiktig gjeld	**-528 907**	**-944 550**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**10 327 402**	**9 604 865**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Bygningsmessig anlegg	Ventilasjonsanl. boder	Ventilasjonsanlegg boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 277 690	20 470 000	50 000	362 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 277 690	20 470 000	50 000	362 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 277 690	20 470 000	50 000	362 500
Anskaffelsesår :	2022	1978	2010	2011
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	20 470 000
1101 Rehabilitering/påkostning	412 500
Sum	**20 882 500**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	13 800	0	13 800
Annen egenkapital	19 790 116	1 350 199	21 140 314
Sum egenkapital 31.12.	**19 803 916**	**1 350 199**	**21 154 114**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90437197341**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.09 %
Betingelser:	Fast rente i 5år fom 20.06.2019 til 20.06.24
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 813 963
Avdrag i perioden:	534 760
Lånesaldo 31.12:	**5 279 203**
Saldo 5 år frem i tid:	2 113 916

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	138	38 255	5 279 190

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2265 Andre pantelån "IN-light"	5 279 203	5 813 963
2250 Borettsinnskudd	5 140 200	5 140 200
Sum	**10 419 403**	**10 954 163**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	844 560	784 944
3617 Renhold	82 800	82 800
3620 Innkreving strøm	9 598	0
3685 Diverse inntekter fri	11 500	7 865
Sum	**948 458**	**875 609**

Konto 3685: garasjeportåpnere

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	204 513	187 689
5020 Feriepenger	25 257	22 523
5360 Honorarer	1 300	83 200
5800 Refusjon sykepenger	-23 761	-71 172
5801 Motkonto refusjon sykelønn	20 737	94 116
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-20 737	-94 116
5330 Styrehonorar lag (etterlønn)	160 000	275 000
5400 Arbeidsgiveravgift	48 656	63 701
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	3 561	3 176
5610 Andre personalforsikringer	538	504
Sum	**420 064**	**564 620**

Det har vært 2 personer sysselsatt i regnskapsåret totalt ca.43 timer pr.mnd.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	16 325	16 300
6300 Leie lokale	7 250	2 500
6330 Vaktmestertjenester	350 618	157 500
6360 Renhold	158 503	434 097
6395 Sommer- og vinterkostnader	53 698	50 698
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	42 458	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	51 053	123 512
6790 Vakthold	77 974	93 083
6800 Kontorrekvisita	9 684	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	10 146	19 080
6890 Parkeringsleie/kostnader	8 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 144	6 804
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	769 509	807 171
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	1 937	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	9 214	8 680
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	270
7720 Generalforsamling	9 086	13 175
7770 Bank og kortgebyrer	0	393
7772 Andre gebyrer	0	469
7781 Bomiljø	34 239	6 038
Sum	**1 611 837**	**1 739 768**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 440 994	778 657
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	115 529	298 902
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	259 498	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 791
6640 Periodisk vedlikehold	613 941	5 143
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	50 139	436 409
6695 Forsikringsskadesaker	0	47 000
Sum	**2 480 101**	**1 569 902**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

ALTANER- INDIVIDUELL FINANSIERING

Långiver Handelsbanken	**Regnskap 2025**	**Regnskap 2024**
3643 Inntekter vedr.individuell finansiering	837.936	745.200
3643 Avsatt forskuddsbetalt/for lite bet.leie	673	50.170
SUM	**837.263**	**795.370**
2265 Avdrag altanlån	534.760	543.969
8195 Renter altanlån	302.503	251.401
SUM	**837.263**	**795.395**
1579/2900 Avsatt forskuddsbet./for lite innbet.altanleie	166.374	165.701

Resultat og balanse med noter for Rolland Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rolland Borettslag

Styreleder	Helge Holsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Monica Therese Steensæth (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Elin Askeland (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Øyvind Kalleklev (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Bjarne Herstad (sign.)	09.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Rolland Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolland Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: A7KPX-IC4I7-BBDGU-QTPYK-GDXYX-VITMW

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 16. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A7KPX-IC4I7-BBDGU-QTPYK-GDXYX-VITMW

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-16 12:01:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A7KPX-IC4I7-BBDGU-QTPYK-GDXYX-VITMW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak til generalforsamling

Fra: Egil Andersen

Til: Rolland Borettslag,

Mottatt: 04.03.2026, 16:15

Hei,

Vi melder med dette inn sak til generalforsamlingen 14.april: Felling av trær.

Vi setter pris på den gode jobben styret har gjort mht å felle trær på grøntarealet, det ser veldig flott ut.
Vi ønsker imidlertid at det felles et par trær til, og vi har snakket med flere beboere som støtter vårt syn.
Se vedlagte bilder der vi har markert hvilke to trær dette gjelder, disse påvirker lys- og solforhold for flere leiligheter.

Vi er kjent med at spesielt det ene treet står igjen grunnet sin høye alder, vi mener dette alene ikke er god nok grunn til å la være å felle også dette treet.
Ved å felle også disse trærne vil området se helhetlig ryddigere ut og flere leiligheter vil få bedre lys- og solforhold.

Felling av disse trærne vil medføre økt trivsel for beboerne og grøntarealet vårt vil totalt sett se mer innbydende ut for både beboere, besøkende og naboer.

mvh
Astrid og Egil Andersen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rolland Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Rollandslia 106. Selskapslokalet..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 45

Antall fremlagte fullmakter: 10

Hvilket utgjorde 55 stemmeberettigede til stede.

I tillegg møtte Jonas Vik fra Vestbo.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Jonas Vik valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Jane Kristiansen Kalleklev valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Laila Lilletvedt, Julianne Stapnes og Egil Andersen valgt.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene

krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 275.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Helge Holsen ble valgt som styreleder for 2 år i 2024 og er på valg i år. Han tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Monica Steensæth som ny styreleder for 2 år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble Monica Steensæth valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Monica Therese Steensæth, ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025, og er opprinnelig ikke på valg i år, men stiller i år til valg som styreleder.

Øyvind Kalleklev ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Kalleklev ønsker ikke gjenvalg, men stiller til valg som vara.

Bjarne Herstad ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Herstad har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Elin Askeland ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Askeland har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Zdravko Brkic ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024, og er på valg i år. Brkic stiller til valg som styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Bjørn Bratlie som nytt styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Kai Liestøl Winge fremmet seg selv som benkeforslag mot Bjørn Bratlie.

Bjørn Bratlie ble valgt som styremedlem for 2 år.

I tillegg ble Bjarne Herstad, Elin Askeland og Zdravko Brkic valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Charlotte Bruaas Hopland og Zdravko Brkic ble valg som varamedlemmer for 1 år i 2025. Hopland stiller til gjenvalg, mens Brkic stiller til valg som ordinært styremedlem.

Valgkomiteen innstiller Øyvind Kalleklev som nytt varamedlem.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble Charlotte Bruaas Hopland og Øyvind Kalleklev valgt.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Monica Steensæth, styreleder valgt for 2 år i 2026

Bjørn Bratlie, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Bjarne Herstad, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Elin Askeland, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Zdravko Brkic, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Charlotte Bruaas Hopland, varamedlem valgt for 1 år i 2026

Øyvind Kalleklev, varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéen i Rolland Borettslag har bestått av Grete Herstad og Randi Solberg.

Valgkomiteen ønsker ikke gjenvalg. Det velges ny valgkomite for 2026/27.

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

5.6 Valg av dugnadsutvalg

Serena Hille innstilles som ny leder i dugnadsutvalget, og følgende har sagt seg villige til gjenvalg for 1 år:

- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Øvervoll
- Elin Askeland

Vedtak:
Som dugnadsutvalg for 1 år ble følgende valgt

- Serena Hille (leder)
- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Øvervoll
- Elin Askeland

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Bjørn Bratlie og Monica Steensæth ble valgt som delegater til Vestbos generalforsamling, med fullmakt til å utpeke varadelegater.

7. Innmeldte saker

7.1 Diverse forhold som ønskes tatt opp - Marit Clausen Jeeves

Innmeldt sak:

1) Skal vi ha det samme styret slik det er i dag?
2) Hva tar de i honorar eller betaling nå? Alt tatt med i betraktning ?
Barkaleitet tar va 140000 pr år og vi har tatt. Kr 270.000,- hvorfor tar vi så mye mer?
Vi fikk jo aldri heis slik de har mm

3) Får vi vite hva som skjedde med alle de pengene som det forrige styret fikk/tok?
4) Parkeringen vil vi ha den slik det er i dag? Før var det gratis - mange klager!!
5) Hva med heis er den lagt helt på hyllen?
Nå er det nye regler, nye folk i kommunen etc!
Her er det ca 70 % eldre og flere som ønsker
det litt lettere å komme seg ut! De jo helst at
folk skal bor så lenge hjemme som mulig !
Der er også andre tilskudd etc så man kan
søke om til heis med mer!
6). Det ble veldig mye klipping av trær ol

Det var det for nå håper dette blir tatt opp i Plenum.

Mvh Marit Clausen Jeeves
Nb ble vi gjøre mer med tilfluktsrommene!

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til følge: sakene tas til orientering og det kalles snarlig inn til et allmøte/beboermøte for for å ta opp disse og eventuelt andre temaer andelseierne ønsker å ta opp.

7.2 Felling av trær - Astrid og Egil Andersen

Innmeldt sak:

Vi setter pris på den gode jobben styret har gjort mht. å felle trær på grøntarealet, det ser veldig flott ut. Vi ønsker imidlertid at det felles et par trær til, og vi har snakket med flere beboere som støtter vårt syn. De to trærne det gjelder påvirker lys- og solforhold for flere leiligheter.

Vi er kjent med at spesielt det ene treet står igjen grunnet sin høye alder, vi mener dette alene ikke er god nok grunn til å la være å felle også dette treet.

Ved å felle også disse trærne vil området se helhetlig ryddigere ut og flere leiligheter vil få bedre lys- og solforhold.

Felling av disse trærne vil medføre økt trivsel for beboerne og grøntarealet vårt vil totalt sett se mer innbydende ut for både beboere, besøkende og naboer.

Vedtak:

Alternativ 2 ble vedtatt. Forslaget godkjennes, de to nærmere angitte trærne felles.

7.3 Ønske om låst gatedør hele døgnet, for økt trygghet - Jane K. Kalleklev

Innmeldt sak:

Jeg ønsker å ta opp forslag om at gatedøren holdes låst hele døgnet.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om økt trygghet og sikkerhet for alle beboere. En låst gatedør vil kunne bidra til å:

- Redusere uønsket ferdsel på eiendommen
- Forebygge innbrudd og hærverk
- Sikre at kun beboere og autoriserte har tilgang

Jeg mener dette vil være et enkelt, men effektivt tiltak for å styrke bomiljøet og sikkerheten i borettslaget.

Vedtak:

Alternativ 1 ble vedtatt. Forslaget avvises. Dagens ordning hvor ytterdørene låses på kveldstid, ved nærmere bestemte klokkeslett opprettholdes.

Protokoll for Rolland Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Jane Kristiansen Kalleklev (sign.)	21.04.2026

Rollandslia 114

Nabolaget Rolland/Barkaleitet - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Barkaleitet snuplass Linje 87	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.4 km
Bergen Flesland	29 min

Skoler

Kollåsen skole (1-3 kl.)	6 min
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	10 min 0.8 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	5 min 2.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	16 min 1.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	22 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Åsamyrane 76	9 min
Åsane Storsenter	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

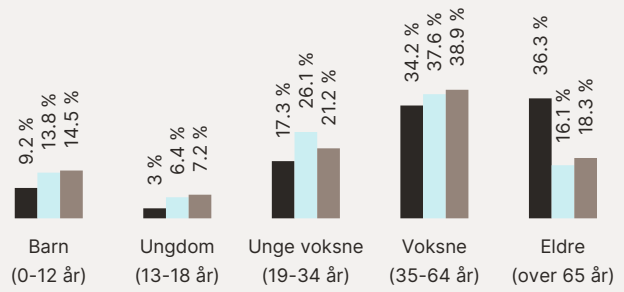
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolland/Barkaleitet	827	460
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rollandslia barnehage (0-6 år) 111 barn	6 min 0.4 km
Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 ... 64 barn	5 min 0.5 km
Selegrend barnehage (1-4 år) 18 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Rolland PostNord	4 min 0.4 km
Meny Åsane Storsenter	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

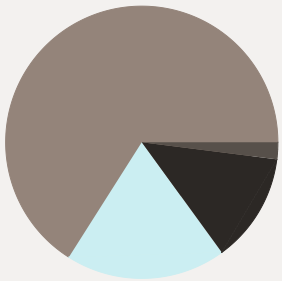
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Rolland idrettsplass Aktivitetshall, fotball	4 min 0.4 km
Åmundsdalen Ballspill	7 min 0.6 km
MOVA Åsane	16 min
SATS Horisont	17 min

Boligmasse



- 13% enebolig
- 19% rekkehus
- 66% blokk
- 2% annet

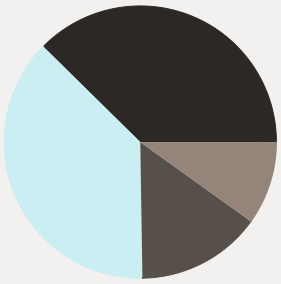
«Området er tilrettelagt for alle, liten som stor:)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

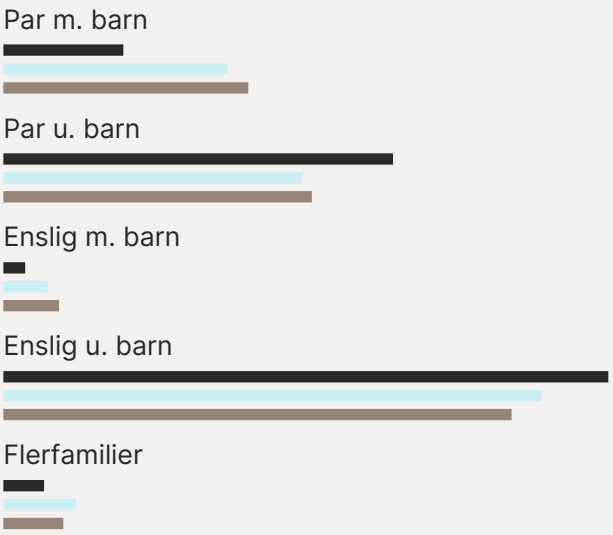
Åsane Storsenter	12 min
Apotek 1 Arken	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 15% 16-18 år

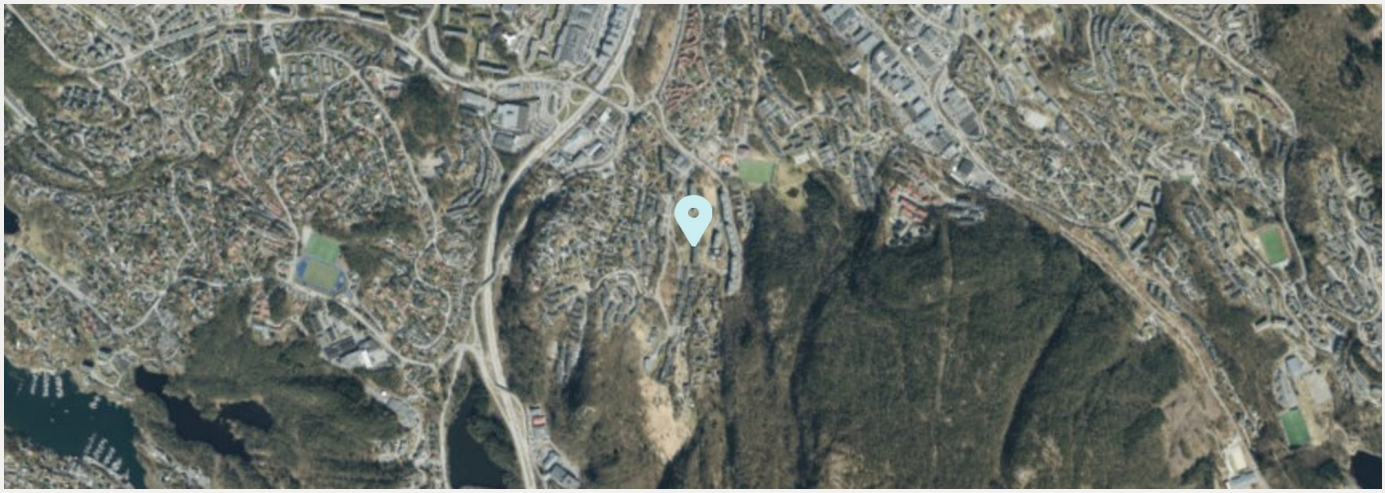
Familiesammensetning

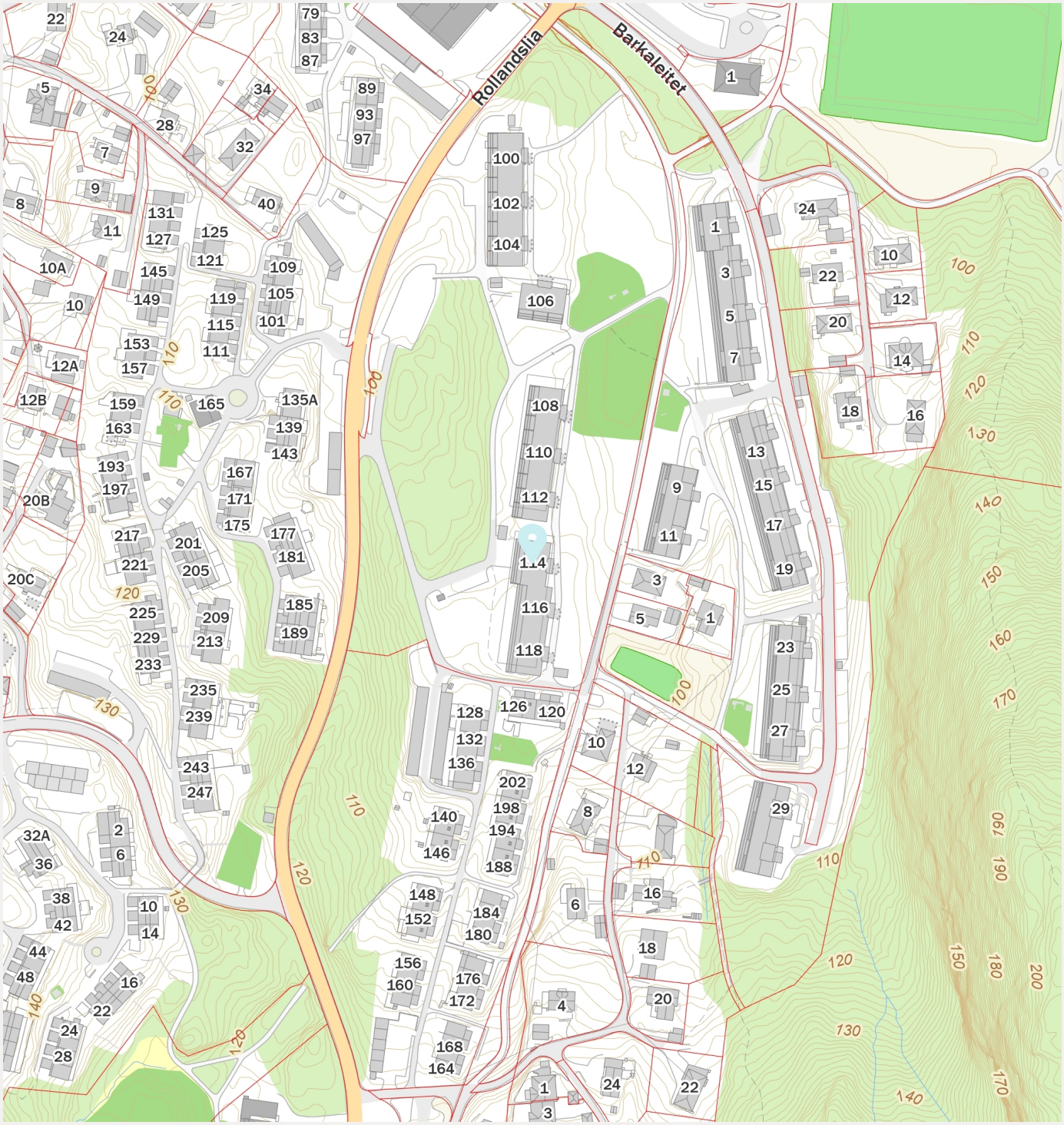


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/207/0/0
Utlistet 11. august 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261842692	Grunneiendom	0	Ja	36 650,7 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65870000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201708238	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65870000	3040 - Friområde	31,9 %
65870000	1600 - Uteoppholdsareal	27,6 %
65870000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	15,7 %
65870000	1610 - Lekeplass	9,2 %
65870000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	6,4 %
65870000	2010 - Veg	2,8 %
65870000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,5 %
65870000	2011 - Kjøreveg	1,5 %
65870000	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	0,9 %
65870000	2012 - Gate med fortau	0,7 %
65870000	2082 - Parkeringsplasser	0,4 %
65870000	1510 - Energianlegg	0,3 %
65870000	2015 - Gang- sykkelveg	0,2 %
65870000	2026 - Leskur, plattformtak	< 0,1 % (1,3 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65870000	570 - Bevaring kulturmiljø	1,1 %
65870000	140 - Frisiktsone	0,7 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65870000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201708238	4,6 %
65870000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201708238	2,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65870000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	7,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3680201	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-4, GANGVEI		13.07.1978
3680307	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-4		19.08.1975
3680103	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-5		08.10.1976
3680312	31	ÅSANE. GNR 108 BNR 227, ROLLAND, FELT R-2		24.03.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	49,8 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	42,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	1,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3685100	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5, BOB	3	-
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3685200	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS	3	-
3680500	30	ÅSANE. GNR 208 BNR 222, BARKALEITET BOLIGOMRÅDE	3	200509974
3685500	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS	3	-
64240000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3	202220465
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
208/205	139877128-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	01.06.2016	201618166
208/318	9505180-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.08.2025	202418869
208/225	139689453-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.10.2023	202315755
208/223	139689410-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	16.01.2020	201920145

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 11. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/207
Dato: 11.08.2026 Adresse: Rollandslia 114 m.fl.

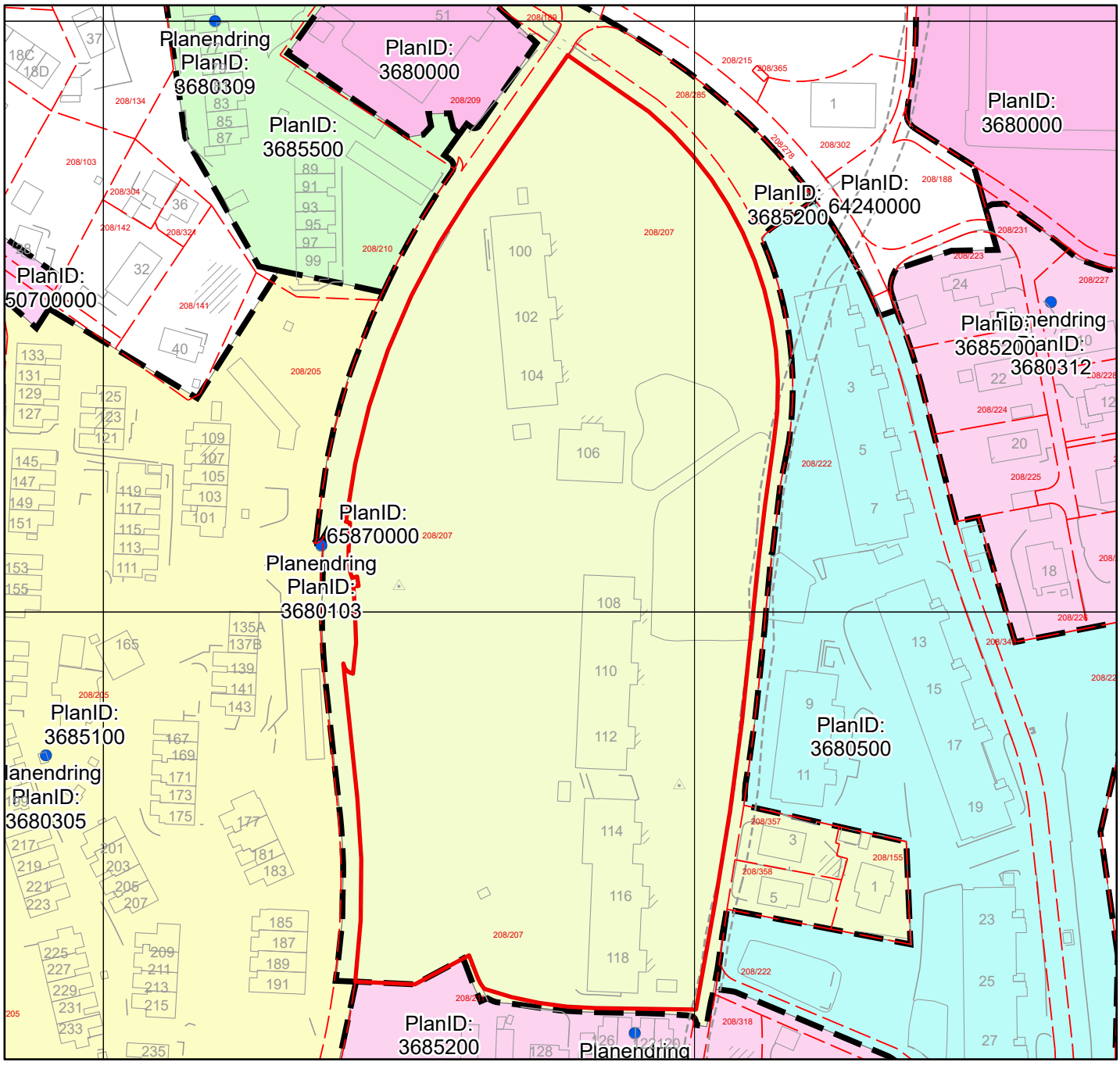
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3685100, 3685200, 65870000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

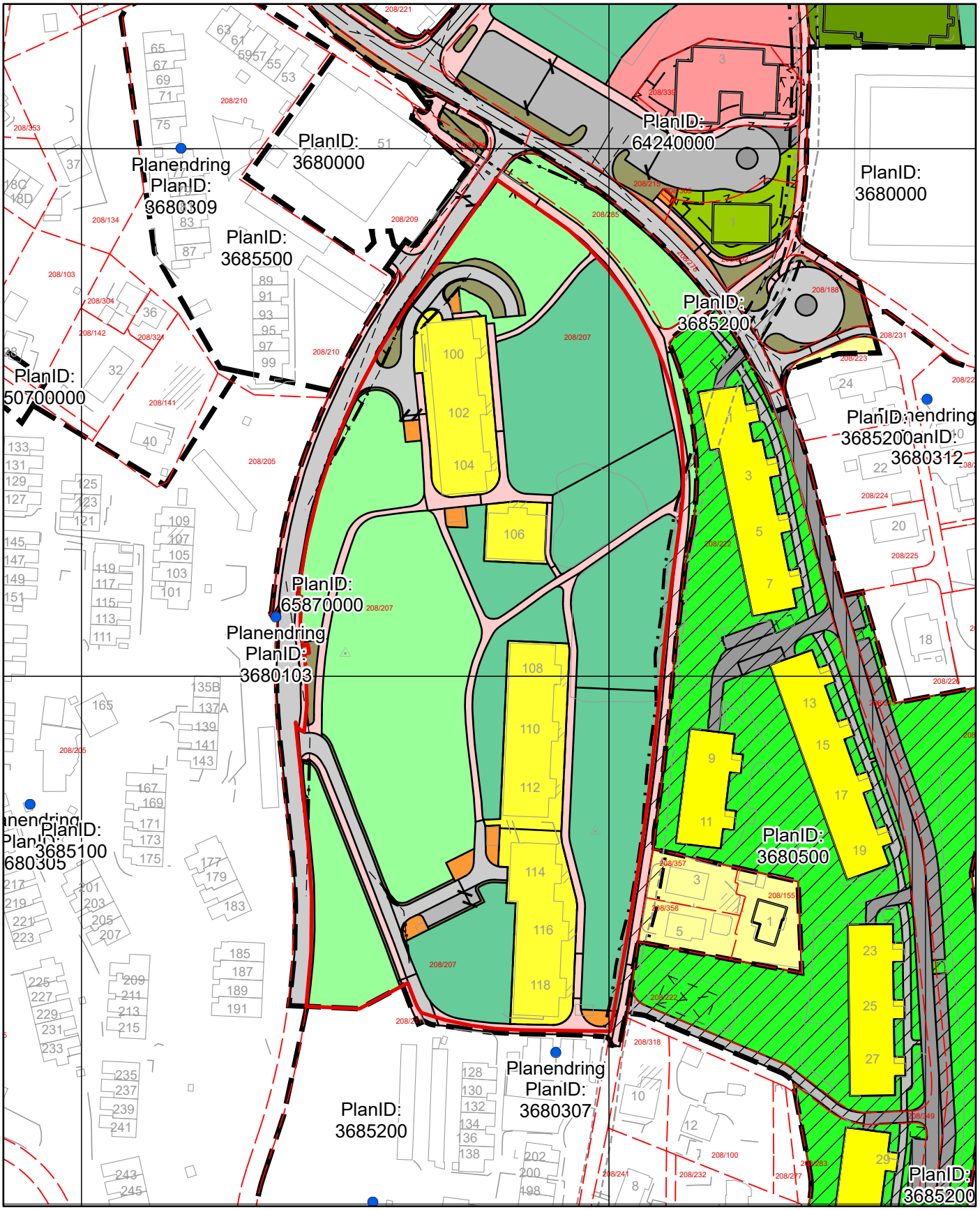
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/207
Dato: 11.08.2026 Adresse: Rollandslia 114 m.fl.

N

PlanID(er): 3685100, 3685200, 65870000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Privat vei

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1430 - Idrettsstadion

1490 - Andre idrettsanlegg

1510 - Energianlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2026 - Leskur, plattformtak

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

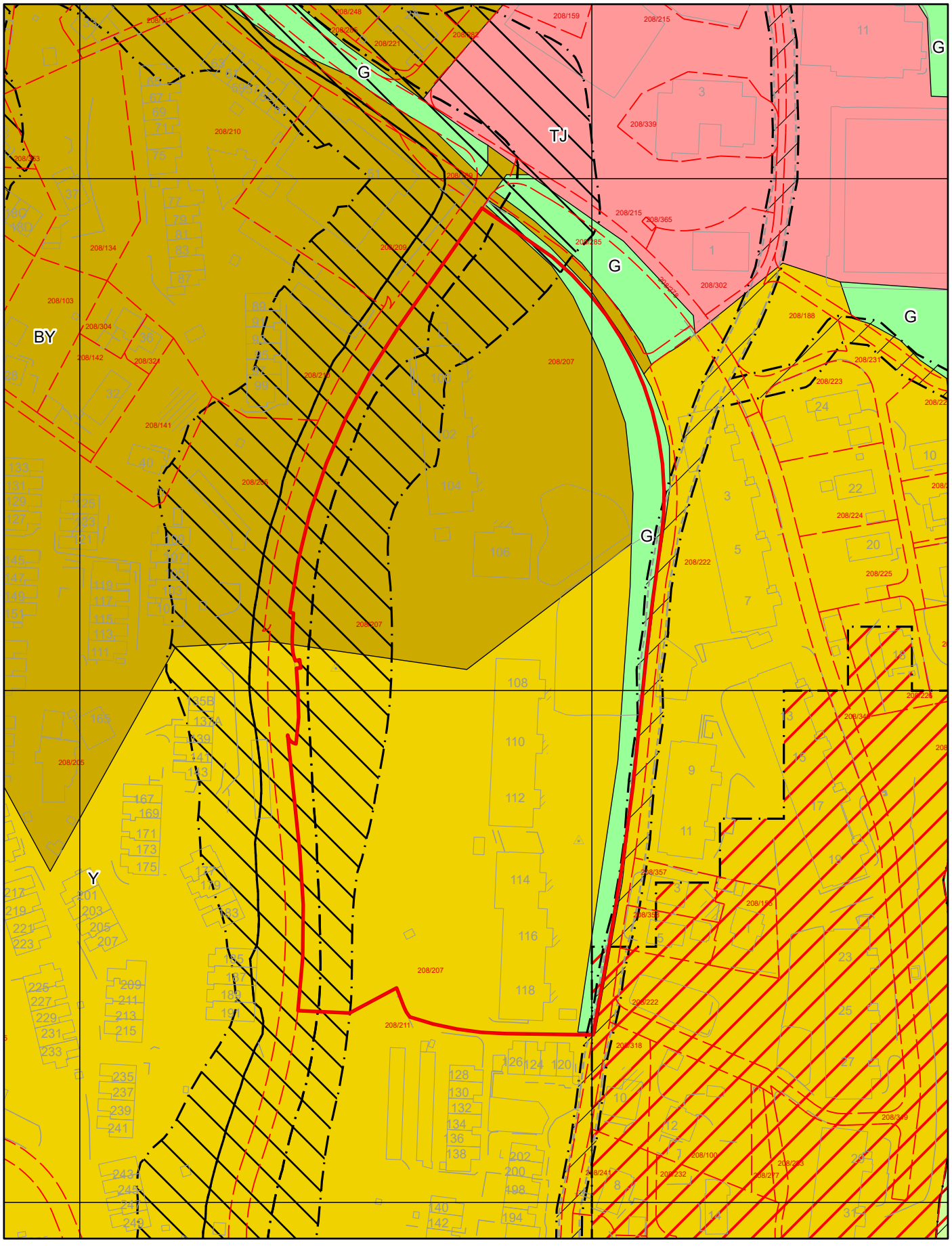
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 11.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/207
Adresse: Rollandslia 114 m.fl.

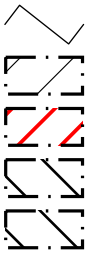
N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

ROLLAND BORETTSLAG
ROLLANDSLIA 108
5095 ULSET

Arkiv 5210
Deres søknad av 05.07.95 Vår ref. Snr 953370 Bergen, 24.2.1997
TS/tr

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:ROLLANDSLIA 114 Eiendom: 0-0208-0207

Byggherre :ROLLAND BORETTSLAG Adr.: ROLLANDSLIA 108

Ansvarsh. :RÅ JAN S Adr.:

Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 12.07.95
Byggetillatelse gitt.....: 12.09.95

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Torleif Sætre
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirekteren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Generalplanavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Vestlandske Boligbyggelag,
C. Sundts gate nr. 50,
5000 BERGEN

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. MH/GS Arkiv 503.1 | DATO 17.12.197[illegible]

ÅSANE, GNR. 108, BNR. 188, Rolland Borettslag R.3 D.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Eier/byggherre: Vestlandske Boligbyggelag
Adresse: C. Sundts gate 50

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Noe opprydding og planering.

Innvendig: Tilfluktsrommet må settes i forskriftsmessig stand.
Vertikale soilrör og vannledninger i garasjer må innkasses og endel vannledninger i garasjer og tilfluktsrom må klamres bedre.

Nevnte arbeider må være utført innen 20. februar 197[illegible].

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniör

Magnus Hindenes
bygningskontrollör

Sendt m/3 stk. kopier
Kopi:
Helserådet, avd. Eidsvåg
Feiervesenet " "
ark. Svenningsson, Eikevegen 4, 5032 Minde.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.